

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME nº 31.921.853/0001-90

NIRE 3530052753-4

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE DEBÊNTURES DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. REALIZADA EM 28 DE MAIO DE 2021

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 28 dias do mês de maio de 2021, às 11:00h, na sede da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, Sala 41 ("Emissora").
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, considerando a presença de debenturistas representando 100% (cem por cento) das debêntures em circulação, da primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição da Emissora ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente) nos termos do artigo 71, parágrafo 2º, e artigo 124, parágrafo 4º, ambos da Lei 6.404/76.
- 3. PRESENÇA:** Presentes os representantes (i) do titular de 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação ("Debenturista"), conforme Lista de Presença; (ii) da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Emissora.
- 4. MESA:** Presidida pelo Sr. Bruno Bagnariolli; e secretariada pelo Sr. Guilherme Machado, eleitos pelo Debenturista.
- 5. ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre a autorização, conforme solicitação da Emissora, para que os garantidores, no âmbito da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme definido no *Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Escritura de Emissão")*, celebrem comodato ("Comodato"), nos termos da minuta objeto do Anexo A desta Ata, em favor da Emissora, (a) dos respectivos imóveis identificados no Anexo I ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), celebrado em 25 de dezembro de 2019, a saber: "Chateau Margaux", "Lead Offices Faria Lima", "Sphere", "The Project", "Time Offices", "Radio Novo Mundo", "Rakki", "Casa Blanca", "Chateau Lafite", "Itacaré", "Escola Bright Kids" e "Liber 1.000",

DocuSigned by:
/s/ YOSHIMI MORAZONO
Assinado por: YOSHIMI MORAZONO 25501622420
CPF: 35501622420
Papel: CEO
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 16:38 BRT
ID: P72148SD42C0B8AF801C830FC3
F5E8F72148SD42C0B8AF801C830FC3

DocuSigned by:
/s/ MERE YASUE FURUGAUTI
Assinado por: MERE YASUE FURUGAUTI 26908857824
CPF: 26908857824
Papel: Administradora
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 10:58 BRT
ID: P72148SD42C0B8AF801C830FC3
F5E8F72148SD42C0B8AF801C830FC3

bem como (b) dos respectivos imóveis identificados no Anexo I ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios CRI Plaza" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios CRI Plaza", respectivamente), celebrado em 08 de junho de 2020, a saber: "Ed Plaza JK", unidades 31/32, 41/42 e 22; "Ed. Win Work", unidades 61/62/63, 71/72/73/74/75/76; e "Ed. José Martins Borges", unidades 20/30/40, de forma que a Bela Luna passe a figurar como Fiduciante do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios CRI Plaza, , conforme autorizado nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Bela Luna datada de 28 de maio de 2021.

Sem prejuízo do quanto acima exposto, as garantias fiduciárias representadas pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios CRI Plaza permanecerão plenamente válidas e eficaz, sem qualquer descontinuidade em relação ao momento em que tais garantias foram constituídas. Adicionalmente, os instrumentos que formalizarão a instituição do Comodato, conforme Anexo A, deverão conter cláusula resolutiva, expressa e automática, de rescisão do Comodato, em caso de excussão de quaisquer garantias vinculadas à Emissão.

Caso aprovada a matéria acima da Ordem do Dia, autorização para o Agente Fiduciário e para a Emissora praticarem todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para efetivação e implementação da matéria aprovada acima nos documentos relacionados à Emissão, conforme minutas de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios CRI Plaza constantes dos Anexos B e C, respectivamente, à presente ata .

6. ABERTURA: Foram abertos os trabalhos, tendo sido verificados pela mesa os pressupostos relacionados ao quórum e à dispensa de convocação. O Presidente da mesa declarou instalada a presente Assembleia e, em seguida, foi realizada a leitura da ordem do dia.

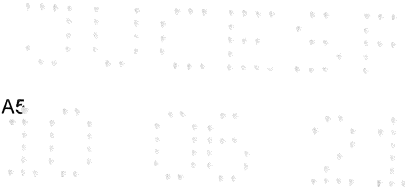
6.1. O Agente Fiduciário questionou o Debenturista acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado pelo Debenturista que tal hipótese inexistente.

6.2. O Agente Fiduciário alertou o Debenturista sobre potenciais ou eventuais riscos decorrentes das deliberações acima. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador do Debenturista, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

7. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, o Debenturista, representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação, deliberou, sem quaisquer ressalvas ou restrições, pela aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia, de acordo com os procedimentos acima

DocuSigned by
Assinado por: YOSHIMI MORIZONO 25601823820
CPF: 2501623820
Posição: CEO
Data/Hora da Assinatura: 28 de maio de 2021 | 18:23 BRT
ICP-Brasil
F98E721A8BD42C08D8FF801C8300C3

DocuSigned by
Assinado por: MEIRE YASUE FUKUDAUTI 2886887824
CPF: 2886887824
Posição: Administradora
Data/Hora da Assinatura: 28 de maio de 2021 | 10:58 BRT
ICP-Brasil
7E83067DBFAE42EA910140C8D2DAE00



discriminados, ficando o Agente Fiduciário e a Emissora autorizados a praticar todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para efetivação e implementação da matéria aprovada acima nos documentos relacionados à Emissão.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia e lavrada a presente ata, que, depois de lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 28 de maio de 2021.

(Assinaturas na página seguinte)

DocuSigned by
/h/
Assinado por: YC3HMI MCRIZONC 25601823820
CPF: 83811823920
Papel: CEO
Data/Hora da Assinatura: 28 de maio de 2021 | 18:24 BRT
ICP-Brasil
F58E771A68D42C08D86FF601C6370C3

DocuSigned by
Assinado por: MERE YASUE FUKUDAUT12686087824
CPF: 50669537824
Papel: ADM/INTEGRA
Data/Hora da Assinatura: 28 de maio de 2021 | 10:57 BRT
ICP-Brasil
7E83057DBFAE4426A916140C6D2DAE00

Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral dos Titulares de Debêntures da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A. realizada em 28 de maio de 2021

BRUNNO BAGNARIOLLI

Presidente da Mesa

GUILHERME MACHADO

Secretário

DocuSigned by:
Assinado por MEIRE YASUE FUKUGAUTI 269695784
CPF: 269695784
Paper: Administradora
Distribuidora de Anúncios 28 de maio de 2021 | 10:07 BRT

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora

Nome: Meire Yasue Fukugauti

CPF nº 269.698.578-24

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Marcio Lopes dos Santos Teixeira

CPF nº 369.268.408-81

Ryan Roberto dos Santos Bezerra

CPF nº 015.441.342-90



DocuSigned by:
Assinado por YORHAI MORIZONO 2501623820
CPF: 2501623820
Paper: CEO
Distribuidora de Anúncios 28 de maio de 2021 | 16:34 BRT

LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE DEBÊNTURES DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. REALIZADA EM 28 DE MAIO DE 2021

MAUA CAPITAL REAL ESTATE DEBT HIGH YIELD III - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR
CNPJ/ME 36.655.973/0001-06


Brunno Bagnariolli
CPF nº 222.448.238.81


Natália de Cássia Tozi Nascimento
CPF nº 304.960.018-76

DocuSigned by
Asinado por: YOSHIMI MORIZONO 25501923820
CPF: 23501923820
Papel: CEO
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 10:34 BRT
ICP-Brasil
F39EF721A9D41C0B088FF601CE300C3

DocuSigned by
Asinado por: MERIE VASIE FUKIUGA/12660857824
CPF: 2069957924
Papel: Administradora
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 10:57 BRT
ICP-Brasil
7E83047D9FAE426A910140C8D2DAE00

ANEXO A – MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMODATO

DocuSigned by

Assinado por: YOSHIM MORIZONO 25601622820
CPF: 26801622820
Papel: CEO
Data/Hora da Assinatura: 28 de maio de 2021 | 10:34 BRT
ICP-Brasil
F08EF721A8B042C08088F801C830C3

DocuSigned by

Assinado por: MEIRE YASUE FUKUGAU128040857824
CPF: 26809807824
Papel: Administradora
Data/Hora da Assinatura: 28 de maio de 2021 | 10:37 BRT
ICP-Brasil
7E80567DBFAE426A81040C8D2DAE00

ANEXO B - MINUTA DE ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

DocuSigned by
Y/M
Assinado por: YOSHIMI MORIZONO 25601622820
CPF: 25601622820
Papel: CEO
Data/Hora da Assinatura: 28 de maio de 2021 | 19:35 BRT
ICP-Brasil
F98E771A8B042C08088F801C8590C3

DocuSigned by
Assinado por: MEIRE VASQUE FLUKUGAUTI20840857824
CPF: 20840857824
Papel: Administradora
Data/Hora da Assinatura: 28 de maio de 2021 | 19:57 BRT
ICP-Brasil
7E830570BFAE426A310140C8D7DAE00

ANEXO B - MINUTA DE ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS CRI PLAZA

DocuSigned by:
/R/
Assinado por: YOSHIHI MORIZONO.25501823920
CPF: 25501823920
Papel: CEO
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 16:35 BRT
ICP-Brasil
F0BEF721A8BD41C0BD8FF601C6370C3

DocuSigned by:
Assinado por: MEIRE YASUE FUKUJIAUTI.26869867824
CPF: 26869867824
Papel: ADON/INT/SC/CR
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 10:37 BRT
ICP-Brasil
TEB3047DBFAE426A91014FC8D2DAE00

[MODELO]

CONTRATO DE COMODATO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, as Partes

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 02.964.887/0001-63, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.2.1548016-2, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 19º andar, conjunto 1.903, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante denominada, simplesmente, “**COMODANTE**”;

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF nº 31.921.853/0001-90, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.3.0052753-4, com sede na Avenida Bernardino de Campos, 490, 3º andar, sala 31, Paraíso, CEP 04.004-041, São Paulo – SP, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente “**COMODATÁRIA**”;

E ainda como **INTERVENIENTES ANUENTES**:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, representando os interesses da comunhão dos titulares das debêntures da 1º (primeira) emissão de debêntures da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A. (“**VÓRTX**”); e,

VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.426.344/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“**VÓRTX 009**”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A **COMODANTE** é proprietária dos imóveis localizados na [=], objeto das matrículas nº [=] do [=] Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“**Imóveis**”);
- (ii) A **COMODANTE** firmou Contratos de Locação de Bem Imóvel Não Residencial com a empresas listadas no Anexo I do presente instrumento (“**Locações Vigentes**”);
- (iii) Em 11 de novembro de 2019, a **COMODATÁRIA** emitiu 68 (sessenta e oito) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, por meio do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S/A.” (“**Escritura de Emissão**”);
- (iv) Nos termos da Escritura de Emissão, restou estabelecido que a **COMODANTE**, a Globalinvest Participações Ltda. (CNPJ/ME nº 08.255.862/0001-77) e o Yoshimi

Morizono (CPF/ME nº 255.016.238-20) obrigaram-se a constituir, em favor da **VÓRTX**, para garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão), dentre outras garantias, a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes (i) dos contratos de locação dos Imóveis, e (ii) de eventuais vendas dos Imóveis nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, formalizado em 25 de novembro de 2019, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Cessão Fiduciária”) e a alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado em [preencher conforme o Comodante], conforme aditado de tempos em tempos (“Alienação Fiduciária dos Imóveis” e “Contrato de Alienação Fiduciária”, respectivamente);

- (v) Nos termos das deliberações aprovadas no âmbito da Assembleia de Debenturistas, realizada em 28 de maio de 2021 (“AGD BELA LUNA”), as Partes, celebram o presente contrato que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que as Partes mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO E FINALIDADE DO CONTRATO

1.1. Por meio deste Contrato, a **COMODANTE** dá em comodato, a partir desta data, à **COMODATÁRIA** o Imóvel, de acordo com os termos dos artigos 579 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES DA COMODATÁRIA

2.1. A **COMODATÁRIA** se obriga:

- a) a manter os Imóveis em perfeito estado de conservação, para assim os restituir à **COMODANTE**, quando findo ou rescindido o presente Contrato;
- b) observar todas as obrigações, termos e condições previstas no Contrato de Alienação Fiduciária e Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo os respectivos Contratos de Locações Vigentes, aplicáveis ao respectivo Imóvel;
- c) arcar, até a efetiva desocupação dos Imóveis, com todas as despesas necessárias à conservação dos Imóveis, inclusive despesas condominiais, IPTU, água, energia elétrica e outras que incidam ou vierem a incidir sobre os Imóveis;
- d) a encaminhar à **COMODANTE** todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos, que lhe forem eventualmente entregues; e
- e) a obedecer a legislação federal, estadual e municipal aplicáveis, incumbindo-lhe arcar com quaisquer sanções que porventura forem aplicadas na hipótese de inobservância.

CLAUSULA TERCEIRA – PRAZO DO COMODATO

3.1. Este contrato terá vigência por prazo indeterminado, com início na data de sua assinatura.

CLAUSULA QUARTA – RESCISÃO

4.1. O presente Contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, a qualquer tempo, sem qualquer ônus ou penalidade, mediante aviso prévio e por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, sendo certo que neste período de aviso prévio as obrigações das partes permanecerão inalteradas.

4.2. O presente Contrato será automaticamente rescindido, em caso de decretação do vencimento antecipado das operações de Debênture e por consequência iniciado o procedimento de excussão de quaisquer garantias a elas vinculadas, ficando certo e ajustado que nesse caso que a garantia de Cessão Fiduciária outorgada permanecerá plenamente válida e eficaz, sem qualquer descontinuidade, voltando a **COMODATÁRIA** figurar como titular dos Direitos Creditórios Complementares e como fiduciante no Contrato de Cessão Fiduciária.

4.3. Em qualquer hipótese de rescisão ou extinção do comodato ora constituído, exceto no caso de a Locação Vigente ou outra autorizada pela **COMODANTE** nos termos da cláusula 5.1, abaixo, estar vigente a **COMODATÁRIA** deverá desocupar e restituir o Imóvel no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de ficar sujeita às seguintes penalidades: (a) multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a partir do dia imediatamente subsequente ao decurso do prazo de 5 (cinco) dias para restituição do Imóvel e até a efetiva desocupação e restituição do mesmo à **COMODANTE**; e (b) responsabilidade pelas perdas e danos que eventualmente acarreta à **COMODANTE** e às **INTERVENIENTES ANUENTES**.

4.4. A eventual permanência da **COMODATÁRIA** no Imóvel, após o prazo previsto na cláusula 4.3, acima, será considerado esbulho, independente da aplicação das penalidades previstas na referida cláusula, pelo que desde já reconhece o direito da **COMODANTE** ou seu sucessor ser reintegrado na posse do Imóvel, nos termos do artigo 562, do Código de Processo Civil.

CLAUSULA QUINTA – CESSÃO, EMPRÉSTIMO

5.1. A **COMODATÁRIA** não poderá ceder e/ou emprestar, total ou parcialmente, o Imóvel, com exceção da Locação Vigente, nem tampouco transferir o presente Contrato a terceiros, sem o consentimento prévio e por escrito da **COMODANTE**, sob pena da rescisão imediata do presente Contrato, sem prejuízo das sanções legais cabíveis e das multas contratuais.

CLAUSULA SEXTA – BENFEITORIAS

6.1. Caso a **COMODATÁRIA** pretenda modificar o Imóvel, realizando adaptações ou reformas, poderá fazê-lo desde que, para tanto, obtenha a prévia e expressa concordância, por escrito, da **COMODANTE**, a qual terá sua pertinência apurada diante da apresentação do respectivo projeto de reforma.

6.2. Independentemente do tipo de benfeitoria realizada em qualquer dos Imóveis, quer seja útil, necessária ou voluptuária, ainda que com a devida e necessária autorização da **COMODANTE**, as mesmas serão incorporadas definitivamente ao respectivo Imóvel, não tendo a **COMODATÁRIA** direito a qualquer indenização, compensação ou retenção.

6.3. A realização de benfeitorias pela **COMODATÁRIA** dar-se-á por sua conta e risco, de modo que nenhuma responsabilidade ou ônus acarretará a **COMODANTE**.

CLAUSULA SÉTIMA – PENALIDADES

7.1. Fica estipulada a multa não compensatória no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), caso a **COMODATÁRIA** venha a infringir qualquer cláusula do Contrato, valor esse a ser sempre pago por inteiro, independentemente do prazo decorrido deste Contrato ou seus aditivos. A penalidade genérica prevista nesta cláusula não será aplicável, contudo, ao inadimplemento das cláusulas para as quais haja penalidade específica.

7.2. Todas as obrigações decorrentes deste instrumento serão exigíveis nos prazos e formas ora convencionadas, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, importando sua infração na rescisão de pleno direito do presente Contrato, sujeitando-se a parte infratora, além das penalidades previstas em lei, àquelas previstas no presente Contrato.

CLAUSULA OITAVA –DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. O exercício de forma diversa ou o não exercício de qualquer direito ou faculdade estabelecidos neste Contrato ou assegurados por lei, não serão considerados novação de seus termos, nem precedente para desobrigar as partes dos deveres aqui assumidos.

8.2. A **COMODATÁRIA** autoriza desde já a **COMODANTE**, por si ou através de seu procurador, vistoriar ou examinar o Imóvel, sempre que achar necessário ou conveniente, devendo, contudo, marcar dia e hora com a **COMODATÁRIA**. Se feita a vistoria for constatado dano nas instalações do Imóvel, a **COMODANTE** notificará a **COMODATÁRIA** para que proceda, no prazo de 5 (cinco) dias, ao conserto ou reparo necessário, correndo as respectivas despesas por conta da **COMODATÁRIA**, sob pena de, em não o fazendo, cometer infração contratual ensejadora de rescisão contratual, com a condenação da **COMODATÁRIA** ao pagamento da multa contratual e nas demais disposições legais.

8.3. Todos e quaisquer eventuais aditamentos ou rescisão do presente comodato deverão ser objeto de prévia e expressa anuência das **INTERVENIENTES ANUENTES**, sob pena de nulidade.

8.4. A **COMODATÁRIA** responderá pelas exigências dos Poderes Públicos a que der causa, sejam municipais, estaduais ou federais, quer em razão de eventuais modificações no Imóvel, quer em virtude da atividade por ela exercida no Imóvel, assumindo todas as responsabilidades em que incorrer a esse propósito.

8.5. Nenhuma ação ou omissão por parte da **COMODANTE** ou da **COMODATÁRIA** constituirá renúncia de qualquer dos seus direitos, previstos no presente instrumento, salvo na hipótese de dar-se a mesma por escrito.

8.6. Se qualquer termo ou disposição deste Contrato, a aplicação do mesmo, a qualquer pessoa ou circunstância, reputar-se nula ou inoponível, não haverá prejuízo dos demais termos ou disposições, tampouco de sua aplicação e oponibilidade.

8.7. Os termos e disposições do presente instrumento vinculam as Partes e seus respectivos sucessores.

CLÁUSULA NONA – FORO

9.1. As partes elegem o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir eventuais conflitos oriundos deste instrumento, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, lavram o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, para um só fim, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=] de maio de 2021.

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS
E PARTICIPAÇÕES LTDA.
COMODANTE

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.
COMODATÁRIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.
INTERVENIENTE ANUENTE

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:
CPF/MF:

2. _____
Nome:
RG:
CPF/MF:

**SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

**RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.
SPRING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
YOSHIMI MORIZONO
BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**
como Cedentes Fiduciantes,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Cessionária Fiduciária,

VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.
como Agente de Garantias

São Paulo, 28 de maio de 2021

DocuSigned by:
YOSHIMI MORIZONO
Assinado por: YOSHIMI MORIZONO 25501823820
CPF: 25501823820
Papel: CEO
Data/Hora da Assinatura: 28 de maio de 2021 | 18:33 BRT
ID: 7E6306TDBFAE44284010140C502DAE00
F518E7F1A8B01C30D86FF861C8300C8

DocuSigned by:
MERE YASUE FUKUGAUTI
Assinado por: MERE YASUE FUKUGAUTI 20908957824
CPF: 20908957824
Papel: Administração
Data/Hora da Assinatura: 28 de maio de 2021 | 10:06 BRT
ID: 7E6306TDBFAE44284010140C502DAE00

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de Cedentes Fiduciantes:

- I. **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, Sala 01, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.964.887/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("RS Morizono");
- II. **GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1.903, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.255.862/0001-77, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Globalinvest");
- III. **SPRING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1.904, Sala 08, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.538.903/0001-72, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Spring");
- IV. **YOSHIMI MORIZONO**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da cédula de identidade nº 3.238.735, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 255.016.238-20, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, sala 32, CEP 04004-041 ("Yoshimi");
- V. **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, Sala 31, Vila Mariana, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.921.853/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora" e, em conjunto com a RS Morizono, a Globalinvest, a Spring e Yoshimi, "Cedentes Fiduciantes");

De outro lado, na qualidade de cessionária fiduciária:

- VI. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures

(adiante designada simplesmente como "Cessionária Fiduciária");

E, na qualidade de interveniente anuente:

- I. **VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.426.344/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente de Garantias").

Sendo as Cedentes Fiduciárias, a Cessionária Fiduciária e a Devedora doravante denominadas em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 11 de novembro de 2019, a Devedora emitiu 68 (sessenta e oito) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R\$68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações" e "Debêntures", respectivamente), por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S/A", conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão");
- (ii) nos termos das Debêntures, a RS Morizono, a Globalinvest, a Spring e o Yoshimi obrigaram-se a constituir, em favor da Cessionária Fiduciária, dentre outras garantias, a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes (i) dos contratos de locação dos imóveis descritos no Anexo I do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, formalizado em 25 de novembro de 2019, conforme aditado ("Direitos Creditórios Locação", "Contratos de Locação" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); e (ii) de eventuais vendas dos imóveis descritos no Anexo II ao Contrato (em montante correspondente ao respectivo "Valor de Substituição" do respectivo Imóvel, conforme definido abaixo ("Direitos Creditórios Venda" e, em conjunto com os Direitos Creditórios Locação, "Direitos Cedidos");
- (iii) em cumprimento às deliberações aprovadas no âmbito da Assembleia Geral de Debenturistas da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da

Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., realizada em 28 de maio de 2021 ("AGD"), as Partes, por meio do presente, pretendem formalizar a inclusão da Devedora, na qualidade de Cedente Fiduciante, em razão da celebração do "Instrumento Particular de Comodato", celebrado entre a RS Morizono, a Globalinvest, a Spring e o Yoshimi, na qualidade de Comodantes e a Devedora, em [data], oportunidade em que a Devedora passou a ser comodataria dos imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, em relação aos quais foi constituída a respectiva cessão fiduciária, de modo a refletir as deliberações aprovadas na AGD.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças* ("Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais aplicáveis.

1. Alterações

1.1. Em razão do quanto disposto no considerando "iii" acima, o termo definido "Cedentes Fiduciantes" passará a fazer referência, indistintamente, à RS Morizono, à Globalinvest, à Spring, a Yoshimi e à Devedora, permanecendo os respectivos Direitos Creditórios plenamente vinculados à garantia fiduciária constituída nos termos do Contrato, sem qualquer descontinuidade em relação ao momento em que tal garantia foi constituída, conservando-se tal garantia plenamente válida e eficaz, ainda que, posteriormente, o referido comodato deixe de vigorar entre as respectivas partes, restabelecendo-se, nesta situação, a RS Morizono, à Globalinvest, à Spring, a Yoshimi como exclusivos Cedentes Fiduciantes.

1.2. Para os fins do item 1.1., acima, as Cedentes Fiduciantes comprometem-se a celebrar os respectivos aditamentos aos contratos de locação pertinentes à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data, observado que os referidos Direitos Creditórios permanecerão sendo arrecadados na conta de arrecadação dos Direitos Creditórios. Adicionalmente, as Cedentes Fiduciantes comprometem-se a apresentar à Fiduciária os aditamentos acima descritos no prazo de até 35 (trinta e cinco) dias contados da presente data.

1.3. Todos e quaisquer eventuais aditamentos ou rescisões aos comodatos concedidos à Bela Luna deverão ser objeto de prévia e expressa anuência da Fiduciária, sob pena de nulidade.

2. Disposições Gerais

2.1. A Bela Luna declara e garante estar devidamente autorizada a formalizar o presente instrumento, nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Bela Luna datada de 28 de maio de 2021, sendo que, para fins

do presente Aditamento, a Bela Luna presta as declarações e garantias, em relação aos Direitos Creditórios, descritas no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

2.2. Ficam ratificadas todas as demais condições do Contrato, conforme aditada, não alteradas nos termos deste instrumento.

2.3. Os termos utilizados neste instrumento, iniciados em letra maiúscula (no singular ou no plural) e que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado a eles atribuídos no Contrato.

2.4. O presente instrumento deverá ser averbado perante os Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de formalização deste instrumento.

2.5. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

3. Legislação Aplicável e Foro

3.1. Legislação Aplicável: Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

3.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste instrumento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 28 de maio de 2021.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)



Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Cessão Fiduciária EM Garantia e Outras Avenças celebrado em 28 de maio de 2021, entre RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda., Globalinvest Participações Ltda., Spring Empreendimentos e Participações Ltda., Yoshimi Morizono, Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., contando com a interveniência da Vortex Agente de Garantias 009 SPE Ltda.)

Cedentes Fiduciantes:

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DocuSigned by:
Yoshimi Morizono
Assinado por: YOSHIMI MORIZONO:25501623820
CPF: 25501623820
Papel: CEO
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 18:34 BRT

Nome: Yoshimi Morizono

CPF nº 255.016.238-20

Cargo: Sócio administrador

GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.

DocuSigned by:
Yoshimi Morizono
Assinado por: YOSHIMI MORIZONO:25501623820
CPF: 25501623820
Papel: CEO
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 18:35 BRT

Nome: Yoshimi Morizono

CPF nº 255.016.238-20

Cargo: Administrador

SPRING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DocuSigned by:
Yoshimi Morizono
Assinado por: YOSHIMI MORIZONO:25501623820
CPF: 25501623820
Papel: CEO
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 18:35 BRT

Nome: Yoshimi Morizono

CPF nº 255.016.238-20

Cargo: Administrador

DocuSigned by:
Yoshimi Morizono
Assinado por: YOSHIMI MORIZONO:25501623820
CPF: 25501623820
Papel: CEO
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 18:35 BRT

YOSHIMI MORIZONO

CPF nº 255.016.238-20

DocuSigned by:
MEIRE YASUE FUKUGAU:120909957824
CPF: 20581817824
Assinado por: MEIRE YASUE FUKUGAU:120909957824
CPF: 20581817824
Papel: Administradora
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 10:57 BRT

W
O
R
L
D
W
I
D
E
A
S

Cedente Fiduciante e/ou Devedora:

BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Assinado por MEIRE YASUE FUKUGAUTI 26969857824
CPF: 26969857824
Papel: Administradora
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 10:56 BRT

Nome: Meire Yasue Fukugauti

CPF nº 269.698.578-24

Cargo: Administradora

Cessionária Fiduciária:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Marcio Lopes dos Santos Teixeira

CPF nº 369.268.408-81

Ryan Roberto dos Santos Bezerra

CPF nº 015.441.342-90

Agente de Garantias:

VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.

Marcio Lopes dos Santos Teixeira

CPF nº 369.268.408-81

Caroline Tsuchiya Silva

CPF nº 381.514.668-20

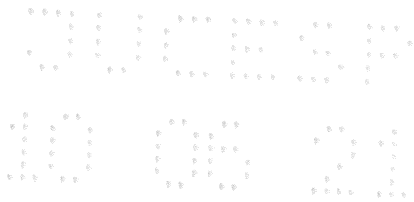
Testemunhas:

Nome: Vitoria Guimaraes Havir

CPF/MF nº: 409.470.118-46

Nome: Cláudia Rissardo Sorelli

CPF/MF nº: 254.968.018-93



**SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

**RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.
BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**
como Cedentes Fiduciantes,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Cessionária Fiduciária,

VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.
como Interveniante Anuente

São Paulo, 28 de maio de 2021

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de Cedentes Fiduciantes:

- I. **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conj. 1903, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("CNPJ/ME") sob o nº 02.964.887/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("RS Morizono");
- II. **GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, conjunto 1.904, Sala 01, bairro Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.255.862/0001-77, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Globalinvest");
- III. **BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bernardino de Campos, nº 490, 3º andar, Sala 31, Vila Mariana, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.921.853/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora" ou "Bela Luna" e, em conjunto com a RS Morizono e com a Globalinveste, "Cedentes Fiduciantes").

De outro lado, na qualidade de cessionária fiduciária:

- IV. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures (adiante designada simplesmente como "Cessionária Fiduciária");

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

- V. **VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.426.344/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente de Garantias").

Sendo as Cedentes Fiduciantes, a Cessionária Fiduciária, a Devedora e o Agente de Garantias doravante denominadas em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 11 de novembro de 2019, a Devedora emitiu 68 (sessenta e oito) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R\$68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações" e "Debêntures", respectivamente), por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S/A" ("Escritura de Emissão"), sendo certo que a finalidade, integral e exclusiva, de reforço de caixa da Devedora e reestruturação do passivo financeiro da Devedora e de sociedades afiliadas ou coligadas à Devedora ou a seus controladores, conforme descrito na Escritura de Emissão;
- (ii) em 03 de julho de 2018, a RS Morizono e a Nova Securitização S.A., incorporada em 30 de outubro de 2019 pela Isec Securitizadora S.A. ("Securitizadora") celebraram o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, conforme aditado ("Contrato de Cessão CRI Plaza"), por meio do qual a RS Morizono cedeu à Securitizadora créditos imobiliários de sua titularidade, oriundos da celebração de determinados contratos de locação e representados por Cédulas de Crédito Imobiliárias ("Créditos Imobiliários"), e a Securitizadora vinculou os referidos Créditos Imobiliários a sua 29ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI");
- (iii) em garantia ao fiel e integral cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos CRI, as Cedentes Fiduciantes celebraram com a Securitizadora, em 03 de julho de 2018, o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, conforme aditado ("Contrato de Cessão Fiduciária CRI Plaza"), tendo por objeto a cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos (i) da exploração dos imóveis devidamente descritos e caracterizados no Anexo I do referido instrumento; e (ii) de eventual sublocação, pela Globalinvest, de determinadas unidades ("Direitos Creditórios CRI Plaza"), que estão perfeitamente descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária Plaza;

- (iv) nos termos da Cláusula 5.3 do Contrato de Cessão Fiduciária CRI Plaza e da Cláusula 2.4 do Contrato de Cessão CRI Plaza, os Direitos Creditórios CRI Plaza e os Créditos Imobiliários serão parcialmente restituídos às Cedentes Fiduciantes, conforme o caso, na hipótese de existirem recursos excedentes àqueles necessários para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, de todos os custos e despesas incorridos em relação aos CRI, bem como para eventual recomposição do fundo de reserva e do fundo de sobregarantia constituídos no âmbito dos CRI ("Direitos Remanescentes");
- (v) conforme deliberado em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 08 de junho de 2020, as Cedentes Fiduciantes obrigaram-se a constituir, em favor da Cessionária Fiduciária, a cessão fiduciária dos Direitos Remanescentes, por meio da formalização do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças ("Contrato") celebrado em 08 de junho de 2020;
- (vi) em cumprimento às deliberações aprovadas no âmbito da Assembleia Geral de Debenturistas da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., realizada em 28 de maio de 2021 ("AGD"), as Partes, por meio do presente, pretendem formalizar a inclusão da Devedora, na qualidade de Cedente Fiduciante, em razão da celebração do "Instrumento Particular de Comodato", celebrado entre a RS Morizono, a Globalinvest, a Spring Empreendimentos e Participações Ltda. (inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.538.903/0001-72) e o Yoshimi Morizono (inscrito no CPF/ME sob o nº 255.016.238-20), na qualidade de Comodantes e a Devedora, em [data], oportunidade em que a Devedora passou a ser comodataria dos imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, em relação aos quais foi constituída a respectiva cessão fiduciária, de modo a refletir as deliberações aprovadas na AGD.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças ("Aditamento")*, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais aplicáveis.

1. ALTERAÇÕES

1.1. Em razão do quanto disposto no considerando "iii" acima, o termo definido "Cedentes Fiduciantes" passará a fazer referência, indistintamente, à RS Morizono, à Globalinvest e à Devedora, permanecendo os respectivos Direitos Remanescentes plenamente vinculados à garantia fiduciária constituída nos termos do Contrato, sem qualquer descontinuidade em relação ao momento em que tal garantia foi constituída, conservando-se tal garantia plenamente válida e eficaz, ainda que, posteriormente, o referido comodato deixe de vigorar entre as respectivas partes, restabelecendo-se, nesta situação, a RS Morizono e a Globalinvest como exclusivos Cedentes Fiduciantes.

2. Disposições Gerais

- 2.1. A Bela Luna declara e garante estar devidamente autorizada a formalizar o presente instrumento, nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Bela Luna datada de 28 de maio de 2021, sendo que, para fins do presente Aditamento, a Bela Luna presta as declarações e garantias, em relação aos Direitos Remanescentes, descritas no Contrato.
- 2.2. Ficam ratificadas todas as demais condições do Contrato, conforme aditada, não alteradas nos termos deste instrumento.
- 2.3. Os termos utilizados neste instrumento, iniciados em letra maiúscula (no singular ou no plural) e que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado a eles atribuídos no Contrato.
- 2.4. O presente instrumento deverá ser averbado perante os Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de formalização deste instrumento.
- 2.5. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

3. Legislação Aplicável e Foro

- 3.1. Legislação Aplicável: Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
- 3.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste instrumento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este instrumento em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 28 de maio de 2021.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas 1/4 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado em 28 de maio de 2021, entre RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA., BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., contando com a interveniência da VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.)

Cedente Fiduciante:

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DocuSigned by
Yoshimi Morizono
Assinado por: YOSHIMI MORIZONO 25501623820
CPF: 25501623820
Cargo: CEO
Data Hora da Assinatura: 28 de maio de 2021 | 16:34 BRT

Nome: Yoshimi Morizono

CPF nº 255.016.238-20

Cargo: Sócio administrador

DocuSigned by
MERE YASUE FUKUGAUTI269685724
Assinado por: MERE YASUE FUKUGAUTI269685724
CPF: 898985724
Cargo: Administradora
Data Hora da Assinatura: 28 de maio de 2021 | 10:57 BRT

(Página de assinaturas 2/4 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado em 28 de maio de 2021, entre RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA., BELA LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., contando com a interveniência da VORTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA.)

Cedente Fiduciante:

GLOBALINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA

DocuSigned by:
Yoshimi Morizono
Assinado por: YOSHIMI MORIZONO 25501623820
CPF: 25501623820
Papel: CEO
Data/Hora de Assinatura: 28 de maio de 2021 | 16:36 BRT

Nome: Yoshimi Morizono

CPF nº 255.016.238-20

Cargo: Administrador

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 2D38E9A183914AFCB8B00A0A140BB1A5

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: (02) Debêntures- MODELO - Contrato de Comodato - RS Morizono - Comodatária Bela Luna...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 30

Assinaturas: 27

Certificar páginas: 6

Rubrica: 187

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Mariana Ignacio

Av. Brigadeiro Faria Lima ,2277 19a Andar CJ

1902/1903 Bairro: Jardim Paulistano

São Paulo, SP 01452-000

recepcao@rsmorizono.com.br

Endereço IP: 191.7.20.68

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Mariana Ignacio

Local: DocuSign

28 de maio de 2021 | 08:39

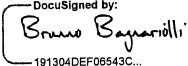
recepcao@rsmorizono.com.br

Eventos do signatário

Brunno Bagnariolli

brunnob@mauacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

AssinaturaDocuSigned by:

191304DEF06543C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.81.222

Registro de hora e data

Enviado: 28 de maio de 2021 | 09:08

Visualizado: 28 de maio de 2021 | 15:09

Assinado: 28 de maio de 2021 | 15:09

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28 de maio de 2021 | 15:09

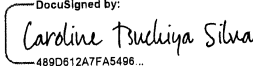
ID: 98ca7402-5cea-4498-89e6-6060b01eddcf

Caroline Tsuchiya Silva

cx@vortx.com.br

Procuradora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

489D612A7FA5496...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.201.203.50

Enviado: 28 de maio de 2021 | 09:08

Visualizado: 28 de maio de 2021 | 10:46

Assinado: 28 de maio de 2021 | 11:00

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

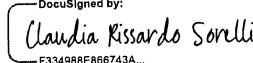
Aceito: 28 de maio de 2021 | 10:46

ID: 4764be71-4646-4f4b-888a-9d180233155b

Claudia Rissardo Sorelli

claudia.sorelli@maiaeanjos.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

F334988E866743A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.140.106.124

Enviado: 28 de maio de 2021 | 09:08

Visualizado: 28 de maio de 2021 | 09:09

Assinado: 28 de maio de 2021 | 09:10

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

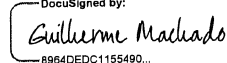
Aceito: 10 de fevereiro de 2021 | 09:48

ID: 147f8d59-2f10-4e94-a256-f2122266e252

Guilherme Machado

gmd@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

8964DEDC1155490...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.78.11.135

Enviado: 28 de maio de 2021 | 09:08

Visualizado: 28 de maio de 2021 | 10:04

Assinado: 28 de maio de 2021 | 10:05

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28 de maio de 2021 | 10:04

ID: 40a52aa5-31d1-4173-95d3-8bc8a205fae8

Eventos do signatário

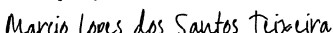
Marcio Lopes dos Santos Teixeira

mt@vortex.com.br

Procurador

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

ABB27E2DBF7E4C5...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.62.151.217

Registro de hora e data

Enviado: 28 de maio de 2021 | 09:08

Visualizado: 28 de maio de 2021 | 13:51

Assinado: 28 de maio de 2021 | 13:51

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28 de maio de 2021 | 13:51

ID: 99f84bcf-af11-45fc-a437-2de4b76422e5

Meire Yasue fukugauti

meire.fukugauti@rsmorizono.com.br

RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E

PARTICIPAÇÕES LTDA

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

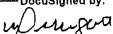
Emissor da assinatura: AC SINCOR RFB G5

CPF do signatário: 26969857824

Cargo do Signatário: Administradora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

DocuSigned by:

7E63067DBFAE442...

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Usando endereço IP: 191.7.20.68

Enviado: 28 de maio de 2021 | 09:08

Visualizado: 28 de maio de 2021 | 10:47

Assinado: 28 de maio de 2021 | 10:58

Natália de Cássia Tozi Nascimento

ntozi@mauacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

FB5846F0975C492...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.81.222

Enviado: 28 de maio de 2021 | 09:08

Visualizado: 28 de maio de 2021 | 16:01

Assinado: 28 de maio de 2021 | 16:01

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

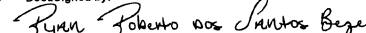
Aceito: 28 de maio de 2021 | 16:01

ID: 3795d504-ce80-4058-bafa-08381150a144

Ryan Roberto dos Santos Beze

rsb@vortex.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

13A4C8DBB9A1426...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.60.89.181

Enviado: 28 de maio de 2021 | 09:08

Visualizado: 28 de maio de 2021 | 11:04

Assinado: 28 de maio de 2021 | 11:04

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:


Aceito: 28 de maio de 2021 | 11:04

ID: 7fcde781-795e-49bd-bd6f-4b619ecb43fc

Vitoria Guimaraes Havir

vgh@vortex.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

563219151517495...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.27.218.177

Enviado: 28 de maio de 2021 | 09:08

Visualizado: 28 de maio de 2021 | 10:18

Assinado: 28 de maio de 2021 | 10:18

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28 de maio de 2021 | 10:18

ID: 3ea3b297-dadb-44c8-a5ae-596c82c36164

Eventos do signatário

Yoshimi Morizono

ymorizono@rsmorizono.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SINCOR RFB G5

CPF do signatário: 25501623820

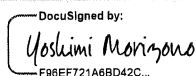
Cargo do Signatário: CEO

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09 de fevereiro de 2021 | 13:51

ID: 119f9320-287b-4bb8-b8b2-4c71e599a2d7

Assinatura

DocuSigned by:

F98EF721A6BD42C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.7.20.68

Registro de hora e data

Enviado: 28 de maio de 2021 | 09:08

Reenviado: 28 de maio de 2021 | 16:23

Visualizado: 28 de maio de 2021 | 16:24

Assinado: 28 de maio de 2021 | 16:39

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Validação JUCESP

mariana.ignacio@rsmorizono.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Código de acesso

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Copiado

Enviado: 28 de maio de 2021 | 09:08

Eventos com testemunhas**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de resumo do envelope****Status****Carimbo de data/hora**

Envelope enviado

Com hash/criptografado

28 de maio de 2021 | 09:08

Entrega certificada

Segurança verificada

28 de maio de 2021 | 16:24

Assinatura concluída

Segurança verificada

28 de maio de 2021 | 16:39

Concluído

Segurança verificada

28 de maio de 2021 | 16:39

Eventos de pagamento**Status****Carimbo de data/hora****Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [redacted] and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [redacted] and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

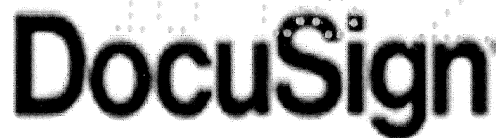
The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA during the course of your relationship with RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.



Validador de documentos:

- ✓ Acesse o link <https://www.docusign.com.br>
- ✓ Clique em acessar documentos, no canto superior direito da tela
- ✓ Digite o código de segurança do documento
(9F0566C000604A82815EF7B67C8C693D7)
- ✓ Digite o código de acesso (99879)